

**SKRIPSI**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO) DI BETENG TRADE  
CENTER SURAKARTA**



Disusun dan Diajukan Untuk memenuhi Tugas - tugas dan Syarat – Syarat Guna  
Mencapai Derajat Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

MAWAR USHWATUN NISSA

NIM : C100150021

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO) DI BETENG TRADE  
CENTER SURAKARTA**

oleh:

**MAWAR USHWATUN NISSA**  
**C100150021**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

**Dosen Pembimbing**



**(Nuswardhani, S.H., S.U)**

## HALAMAN PENGESAHAN

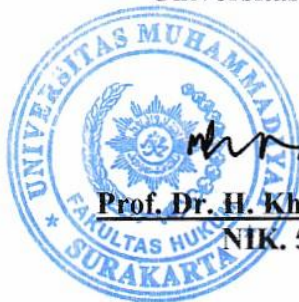
Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

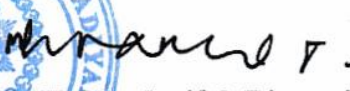
Pada,  
Hari : Senin  
Tanggal : 8 Juli 2019

### Dewan Penguji:

1. **Nuswardhani, S.H.,S.U.** (.....)  
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Septarina Budiwati, S.H.,M.H.,C.N.** (.....)  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Darsono, S.H.,M.H.** (.....)  
(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum**  
NIK. 537/NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mawar Ushwatun Nissa

NIM : C100150021

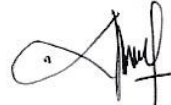
Alamat: Samirukun rt 04 rw 04 Plesungan Gondangrejo Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang telah berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 27 Juni 2019

Yang membuat pernyataan,



MAWAR USHWATUN NISSA

C. 100. 150. 021

## **MOTTO**

*Berdoalah kepada ku pastilah aku kabulkan untukmu*

(QS. Al Mukmin : 60 )

*Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik untuk dirimu sendiri. Dan jika kamu berbuat jahat, maka (kerugian kejahatan) itu untuk dirimu sendiri.*

(QS. Al-Isra, 7)

*Dan Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah . Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang orang yang kufur*

(QS. Yusuf : 87)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya.
2. Ayah dan Ibu serta saudara-saudaraku tercinta.
3. Teman hidup kelak.
4. Sahabat dan kerabat Fakultas Hukum UMS.
5. Almamater.

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN  
SEWA-MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO) DI BETENG TRADE  
CENTER SURAKARTA**

**MAWAR USHWATUN NISSA**  
**C. 100. 150. 021**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**[ushmawar9@gmail.com](mailto:ushmawar9@gmail.com)**

**Abstrak**

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di beteng trade center surakarta dan untuk mengetahui bagaimana peraturan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ruko serta bagaimana hak dan kewajiban para pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan ruko serta mengetahui bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan dalam sewa menyewa ruko. Metode Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan pendekatan normatif karena yang diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, aspek-aspek hukum, serta asas-asas hukum tentang tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dan bersifat deskriptif karena menggambarkan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses perjanjian sewa menyewa ruko harus memenuhi syarat administratif serta syarat hukum. Setelah syarat tersebut terpenuhi, kemudian para pihak yang sepakat melakukan perjanjian dengan menandatangani akta perjanjian, dan pada waktu itu terciptalah hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Kewajiban pihak penyewa merupakan hak pihak yang menyewakan begitu juga sebaliknya kewajiban pihak yang menyewakan merupakan hak pihak penyewa ruko. Maka dengan demikian, para pihak harus patuh terhadap peraturan yang berlaku serta hak dan kewajiban yang sudah disepakati, karena apabila melanggar harus bertanggung jawab atas kesalahannya. Tanggung jawab hukum berdasarkan wanprestasi muncul apabila tidak memenuhi kewajiban karena kelalaian maka harus membayar ganti kerugian. Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kemudian kesalahan yang dilakukan apabila perbuatan tersebut tidak mengandung itikad baik atau perbuatan melanggar peraturan yang berlaku maka harus mengganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Kata Kunci:** Ruko, Sewa Menyewa, Tanggung jawab hukum

### **Abstract**

The purpose of this study was to find out about how the leasing agreement to rent a shop in the Surakarta trade center and to find out how the rules for leasing a shop rent and how the rights and obligations of the parties are the tenant and the party who rents the shop law if one of the parties makes a mistake in renting a shop. The approach method used in this paper uses a normative approach because the research is legal rules, legal aspects, as well as legal principles regarding legal responsibility for the implementation of shop rental agreements and are descriptive because they are described in a systematic, factual and accurate manner. regarding legal liability for the implementation of the rental agreement to rent a shop. The results of the study show that in the process of leasing agreements the shop houses must fulfill administrative requirements and legal requirements. After these conditions are met, then the parties that agree to enter into an agreement by signing the deed of agreement, and at that time created a legal relationship that gave birth to rights and obligations. The obligation of the lessee is the right of the party who rents it, and vice versa, the obligation of the renting party is the right of the tenant to the shop. So thus, the parties must obey the applicable regulations and the rights and obligations that have been agreed upon, because if they violate they must be responsible for their mistakes. Legal responsibility based on interpretation arises if it fails to fulfill obligations due to negligence. 1243 Civil Code. Then the mistake made if the act does not contain good intentions or acts that violate the applicable regulations, then must compensate for losses due to acts against the law stipulated in Article 1365 of the Civil Code.

**Keywords:** Shophouse, Rent hired, Legal responsibility



## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Syukur alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang atas limpahan nikmatNYA, nikmat sehat dan sempat sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, yang berjudul **TANGGUNG JAWAB HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUKO (RUMAH TOKO) DI BETENG TRADE CENTER SURAKARTA.**

Skripsi ini disusun dengan maksud untuk memenuhi salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan program pendidikan Strata 1 (S1) Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung hingga selesainya skripsi ini. Maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. ALLAH SWT yang telah melimpahkan begitu banyak kenikmatanNYA.
2. Rasulullah Muhammad SAW, yang merupakan suri teladan dan yang selalu dinantikan syafaatnya di Yaumul Akhir nanti.
3. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
4. Nuswardhani S.H., S.U selaku dosen pembimbing saya yang senantiasa dengan sabar memberikan bimbingan dan arahan dalam pengerjaan skripsi ini.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada Penulis.
6. Bapak dan Ibu karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum, yang senantiasa memberikan informasi kepada mahasiswa.
7. Bapak Purwadi selaku penyewa ruko Beteng Trade Center Surakarta yang telah memberi data sehubungan dengan penulisan skripsi ini.

8. Ayah dan Ibu, terimakasih atas seluruh cinta dan pelajaran hidup yang diberikan sehingga Penulis mampu menyelesaikan gelar S1 tepat waktu. Semoga Ayah dan Ibu selalu berbahagia dan dalam lindungan Allah SWT.
9. Saudara-Saudaraku Fitri Wulandari, Budi Santoso, Fiddyah Filmi Monita Ria, Maulana Ridwan Al-farizi, yang menjadi motivasi untuk Penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.
10. Kepada sahabat-sahabat penulis, Mas Alif, Novi, Pretty, Nirmala, Faradina, Jingga, Adit, Ari, Randitya, Rosyid, Mustika, Banu, Kevin, Hasan, Audi, Egri, Syifa, Bagus, Siti, Idah kuucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat selesai.
11. Semua pihak yang telah membantu dan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, sehingga skripsi ini selesai.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini pastilah ada kekurangan, untuk itu penulis menerima kritik dan saran guna perbaikan. Mohon maaf bila ada kesalahan redaksi maupun kata-kata yang kurang berkenan, kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Semoga penelitian ini dapat dikembangkan lagi dan bermanfaat bagi yang membutuhkan.

***Wassalamu'alaikum Wr. Wb.***

Surakarta, 11 Mei 2019

Yang membuat pernyataan,

MAWAR USHWATUN NISSA

C. 100. 150. 021

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penulisan .....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian .....	6
F. Sistematika Penulisan .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Pengertiann Rumah Toko (Ruko) .....	13
B. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) .....	13
C. Pihak-Pihak dalam melakukan Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko).....	15
D. Perjanjian antara Pihak-Pihak dalam Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) .....	15
E. Hubungan Hukum antara para pihak dalam Sewa-Menyewa Rumah Toko (Ruko) .....	17
F. Hak dan Kewajiban Pihak penyewa dan Pihak yang menyewakan Rumah Toko (Ruko) .....	18
G. Peraturan yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (Ruko) .....	22

H. Tanggung Jawab Hukum.....	25
I. Ganti Rugi.....	29
J. Overmacht (Keadaan Memaksa) .....	30
K. Resiko dalam Sewa Menyewa.....	32
L. Berakhirnya Sewa Menyewa .....	32
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	35
A. Hasil Penelitian .....	35
B. Pembahasan .....	54
BAB IV PENUTUP .....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran .....	77
DAFTAR PUSTAKA .....	79